Freie und Hansestadt Hamburg
Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt

Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt, Neuenfelder Straße 19, D-21109 Hamburg

Amt für Landes- und Landschaftsplanung
Zentrale Aufgaben
LP 03

Neuenfelder Straße 19
D - 21109 Hamburg
Telefon 040 - 4 28 40 – 32 61 Zentrale 4 28 28
Telefax 040 – 4 279 40 – 009

Ansprechpartner Klaus Haberlandt
Raum D.04.120
E-Mail Klaus.Haberlandt@bsu.hamburg.de

An die Mitglieder
und Vertreterinnen/Vertreter
der Kommission für Stadtentwicklung

Hamburg, 17. Januar 2014

Protokoll über die 28. Sitzung der Kommission für Stadtentwicklung am 28. Oktober 2013 im Rathaus, Raum 151, in öffentlicher Sitzung

Teilnehmerinnen / Teilnehmer:

Staatsrat Michael Sachs (Vorsitz),
Olaf Duge (Bürgerschaft, Mitglied),
Dr. Kurt Duwe (Bürgerschaft, Mitglied),
Jörg Hamann (Bürgerschaft, Mitglied),
Dirk Kienscherf (Bürgerschaft, Mitglied),
Martina Koeppen (Bürgerschaft, Mitglied),
Uwe Lohmann (Bürgerschaft, Mitglied),
Jan Quast (Bürgerschaft, Mitglied),
Heike Sudmann (Bürgerschaft, Mitglied),
Lars Pochnicht (Bürgerschaft, Vertreter für Frau Karin Timmermann),
Jens-Thomas Kleinikauf (Bezirksversammlung Hamburg-Mitte, Mitglied),
Dr. Michael Osterburg (Bezirksversammlung Hamburg-Mitte, Vertreter),
Heinrich-Otto Patzer (Bezirksversammlung Hamburg-Mitte, Vertreter für Herrn Thomas Stölting),
Dr. Jan Freitag (Bezirksversammlung Hamburg-Nord, Mitglied),
Elisabeth Voet van Vormizeele (Bezirksversammlung Hamburg-Nord, Mitglied)
Alex von Hoffmann (Verwaltung, Mitglied),
Dieter Polkowski (Verwaltung, Vertreter für Herrn Wilhelm Schulte),
Holger Djürken-Karnatz (BSU – Amt für Landes- und Landschaftsplanung),
Barbara Ehlers (BSU – Amt für Landes- und Landschaftsplanung),
Joachim Rosenberger (BSU – Amt für Landes- und Landschaftsplanung),
Renate Hensel (BSU – Amt für Landes- und Landschaftsplanung, Geschäftsstelle KfS),
Klaus Haberlandt (BSU – Amt für Landes- und Landschaftsplanung, Geschäftsstelle KfS),
Giselher Schultz-Berndt (HafenCity Hamburg GmbH),
Joachim Lau (Initiative „Stoppt Langenhorn 73“) und
Martina Schenkewitz (Mieterbeirat der Wulffschen Siedlung).

1. Allgemeines

Herr Sachs eröffnet um 19.05 Uhr mit der Begrüßung aller Teilnehmerinnen und Teilnehmer die 28. Sitzung der Kommission für Stadtentwicklung im Raum 151 des Rathauses. Zu der mit der Einladung versandten Tagesordnung gibt es keine Änderungs- oder Ergänzungswünsche. Die öffentliche Sitzung wurde im Amtlichen Anzeiger und auf der Internetseite der Kommission für Stadtentwicklung bei www.hamburg.de unter dem Punkt Bauleitplanung angekündigt. Es sind etwa 20 Bürgerinnen und Bürger erschienen.

2. Bebauungsplan-Entwurf Langenhorn 73 (Siedlung Wulffsgrund) - Zustimmung zur öffentlichen Auslegung - Drucksache Nr. 2013/08

Herr Sachs weist zu dem Tagesordnungspunkt 2 einleitend darauf hin, dass am 25. Oktober 2013 eine einseitige ergänzende Erklärung zum Städtebaulichen Vertrag zu den Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplan-Entwurfs Langenhorn 73 von den Eigentümern der Wulffschen Siedlung unterschrieben wurde. Diese Erklärung wird als Tischvorlage verteilt (Anlage 1). Er bittet darum, dass alle Fragen, die in den Schriftlichen Kleinen Anfragen zum Bebauungsplan-Entwurf und zum Städtebaulichen Vertrag vom 9. März 2012 bis zum 29. Oktober 2013 bereits gestellt und beantwortet wurden, nicht erneut in der Kommission für Stadtentwicklung gestellt werden.

Herr Djürken-Karnatz weist zunächst darauf hin, dass in der 21. Sitzung am 20. August 2012 die Kommission für Stadtentwicklung über das Ergebnis der öffentlichen Plandiskussion vom 12. Juni 2012 informiert wurde. Nun wird die Kommission für Stadtentwicklung nach der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange um die Zustimmung zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs gebeten. Der Bebauungsplan-Entwurf orientiert sich an der städtebaulichen Struktur der vorhandenen Siedlung. Im Wesentlichen werden die vorhandenen Baugrenzen aufgegriffen, wobei die Festsetzung der maximalen Gebäudetiefe auf 15 Meter erhöht wurde, um moderne Wohnverhältnisse zu ermöglichen. Die Gebäude werden voraussichtlich eine Gebäudetiefe von 12,50 Meter haben, sodass es möglich ist, einzelne Fassadenteile, wie beispielsweise Eingangsbereiche vorspringen zu lassen.

Im Norden des Plangebiets ist ein vorhandenes Umspannwerk zu finden, das einem Netzbetreiber gehört und das für die Stromversorgung des Stadtteils Langenhorn wichtig ist. Für eine anstehende Modernisierung des Umspannwerks wurden im Bebauungsplan-Entwurf entsprechende Baugrenzen vorgesehen, sodass innerhalb der nächsten Jahre zuerst ein neuer Teil hinzugebaut und dann der bestehende Teil zurückgebaut werden kann.

Bei der Wohnbebauung wird als maximale Gebäudehöhe 13,50 Meter festgesetzt, wobei bei viergeschossiger Bebauung Staffelgeschosse ausdrücklich ausgeschlossen werden. Derzeit sind Firsthöhen im Bestand von 10,80 bis 11,00 Meter zu finden. In Teilbereichen ist eine Dreigeschossigkeit mit der Möglichkeit eines Staffelgeschosses bei maximaler Höhe von 13,50 Metern festgesetzt. In anderen Bereichen wird als maximale Gebäudehöhe 11,00 Meter festgesetzt, sodass dort nur drei Geschosse ohne Staffel errichtet werden können.

Im Bebauungsplan wird geregelt, dass 80 Prozent der erforderlichen 560 Stellplätze in Tiefgaragen untergebracht werden. Weitere rund 140 Stellplätze können als private Stellplätze im Geltungsbereich des Bebauungsplans nach einem Stellplatzplan geschaffen werden. Auf Grund des langen Umsetzungszeitraums von 10 bis 15 Jahren und der nicht konkreten ablesbaren Bauphasen wurde darauf verzichtet, die Tiefgaragenstellplätze konkret festzusetzen.

Im momentan gültigen Bebauungsplan von 1966 ist eine Fläche am Reekamp als breite Straßenverkehrsfläche ausgewiesen, diese wird zukünftig nicht mehr benötigt. Sie soll daher von den Eigentümern erworben und als reines Wohngebiet ohne Baugrenzen ausgewiesen werden. Durch diese zusätzliche Fläche kann es zu einer leichten Verschiebung der westlich angrenzenden Baugrenzen kommen. Die vorhandene Baumgruppe wird mit einem Erhaltungsgebot versehen, ggf. können auf der Fläche noch erforderliche Fahrradstellplätze untergebracht werden. An dieser Stelle bereits vorhandene Besucherstellplätze können erhalten und zudem noch ergänzt werden.

Ähnliches gilt für eine baumbestandene Fläche an der Straße Wulffsblöcken. Diese ist im derzeit gültigen Bebauungsplan als Fläche für Gemeinschaftsstellplätze ausgewiesen. Hier wird der Baumbestand gesichert und ein Ausschluss von Nebenanlagen festgesetzt. Am Rande werden einige private Stellplätze ermöglicht werden.

Im nördlichen Teil des Plangebiets kann das Oberflächenwasser auf Grund der Bodenverhältnisse nicht versickern und wird in Rigolen unterhalb der öffentlichen Straße oder der privaten Wohnerschließung zurückgehalten, um dann nach Norden hin über den Foorthkamp in den Vorfluter „Bornbach“ abgeleitet zu werden. Im südlichen Teil kann das Oberflächenwasser z.T. über den Boden versickert werden. Entsprechende Flächen werden im Bebauungsplan ausgewiesen.

Ferner werden im Bebauungsplan diverse Erhaltungsgebote für prägende Bäume und Anpflanzungsgebote für Hecken sowie die Sicherung von Nisthilfen für verschiedene Vogelarten festgesetzt.

Herr Djürken-Karnatz führt abschließend aus, dass durch die Festsetzungen des Bebauungsplans zusätzlich zu den 546 vorhandenen Wohnungen bis zu 150 neue Wohneinheiten ermöglicht werden. Rechnerisch werden damit über die festgesetzte Bruttogeschossfläche rund 700 Wohneinheiten mit einer Durchschnittswohnfläche von 70 m² im Plangebiet ermöglicht. Neben dem Erhalt von kleinen Wohnungen kann damit auch familiengerechter Wohnraum geschaffen werden. Über den Inhalt des Bebauungsplans hinausgehend wurde ein Städtebaulicher Vertrag mit den Eigentümern geschlossen.

Frau Sudmann betont, dass in Hamburg für Singlehaushalte und ältere Menschen kleine Wohnungen gebraucht werden. Im Rahmen der Grundsicherung werden für Einpersonenhaushalte nur Wohnungsgrößen bis zu 50 m² anerkannt. Sie spricht sich dafür aus, im Bebauungsplan die Erstellung von öffentlich geförderten Wohnungen zu sichern.

Frau Hensel erläutert, dass im Bebauungsplan nur Flächen festgesetzt werden können, auf denen nur Wohngebäude (ganz oder teilweise) errichtet werden dürfen, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung förderungsfähig wären. Es kann nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden, dass tatsächlich öffentlich geförderte Wohnungen gebaut werden. Der Bau von öffentlich geförderten Wohnungen lässt sich nur über einen Städtebaulichen Vertrag sichern.

Herr Djürken-Karnatz stellt die Inhalte des Städtebaulichen Vertrags dar. Im März 2013 wurde der Städtebauliche Vertrag mit den Eigentümern, die sich auf vier Gesellschaften verteilen, geschlossen. Der Vertrag dient der sozialverträglichen Gestaltung der geplanten Baumaßnahmen und der Schaffung von öffentlich gefördertem Wohnraum. Für die vorhandenen 546 Wohnungen können die Eigentümer ebenso viele freifinanzierte Wohnungen neu errichten. Der Anteil der geförderten Wohnungen bezieht sich auf die 150 zusätzlichen neu zu schaffenden Wohnungen, wovon 90 Wohnungen, das entspricht 60 Prozent, mit öffentlichen Mitteln gefördert werden müssen. 10 Prozent dieser 90 Wohnungen werden mit einer Belegungsbindung der Stadt versehen. Mit den einzelnen Eigentümern wurde darüber hinaus im Städtebaulichen Vertrag geregelt, dass nach einem Baufortschritt von 50 Prozent, 50 Prozent der öffentlich geförderten Wohnungen fertig zu stellen sind. Ferner haben sich die Eigentümer verpflichtet, kleinere Wohnungen bis zu einer maximalen Größe von 70 m² zu realisieren. Außerdem wurde mit den Eigentümern vereinbart, dass vor Abschluss des Bebauungsplanverfahren und bevor Bauanträge gestellt werden ein konkurrierendes Gutachterverfahren mit drei bis vier Architekturbüros zur Erarbeitung eines Gestaltungsleitfadens durchgeführt werden soll.

Generell wird in Städtebaulichen Verträgen der Zustimmungsvorbehalt der FHH vor Verkauf an Dritte aufgenommen. Darüber hinaus haben die Eigentümer eine einseitige Erklärung unterschrieben, auf die Herr Sachs zu Beginn der Sitzung bereits hingewiesen hat. Darin sagen die Eigentümer einen besonderen Kündigungsschutz für Mieterinnen und Mieter über 65 Jahre und für besondere Härtefälle zu. Außerdem sagen die Eigentümer zu, über die 90 öffentlich geförderten Wohnungen weitere 10 mit öffentlichen Mittel finanzierte Wohnungen zu realisieren. Die Eigentümer bestätigen, dass weder der Neubau von Eigentumswohnungen noch der Verkauf von Wohnungen an Dritte geplant sei. Für Anfang 2014 planen die Eigentümer eine Mieterbedarfsbefragung, die dazu dienen soll, zu erfahren, wie die Bedürfnisse bei den Mieterinnen und Mietern nach neuem Wohnraum sind. Bei dem Bau neuer Wohnungen wird das seniorengerechte, barrierefreie Wohnen ein wichtiges Thema sein. Angedacht ist der Bau von neuen Wohnungen mit einer Wohnfläche bis zu 50 m², aber auch Wohnungen zwischen 80 und 100 m² sollen gebaut werden.

Frau Sudmann bittet darum, dem Vertreter der Bürgerinitiative das Recht zur Abgabe eines kurzen Redebeitrags zu gewähren.

Herr Kienscherf befürwortet den Antrag von Frau Sudmann und bittet darum, auch der Vertreterin des Mieterbeirats das Rederecht für die Abgabe eines kurzen Beitrags einzuräumen. Er bittet um die Abstimmung über die Annahme des Petitums der SPD-Abgeordneten zur Sitzung der Kommission für Stadtentwicklung am 28. Oktober 2013 den Bebauungsplan-Entwurf Langenhorn 73 betreffend (Anlage 2).

Herr Sachs gewährt Frau Schenkewitz, der Vertreterin des Mieterbeirats und Herrn Lau, dem Vertreter der Bürgerinitiative das Rederecht. Er sagt zu, über die Annahme des Petitums der SPD-Abgeordneten abstimmen zu lassen.

Herr Lau stellt die Position der Initiative „Stoppt Langenhorn 73" dar. Er bezweifelt, dass durch den Bebauungsplan neue, insbesondere öffentlich geförderte Wohnungen geschaffen werden. Er hält das Verfahren für unsozial und nicht demokratisch. Seit der Evokation seien die Brutto-Kaltmieten bei Neuvermietung von 7,50 Euro/m² im Oktober 2011 auf 9,00 Euro/m² im Oktober 2013 gestiegen. Damit werde günstiger Wohnraum in Hamburg vernichtet. Die Evokation missachte den Willen der Bevölkerung im Bezirk Hamburg-Nord, die in einem Bürgerentscheid mehrheitlich gegen die bezirkliche Planung votiert habe. Er sieht keine Möglichkeit der Bevölkerung für eine echte Mitsprache. Den städtebaulichen Vertrag hält er für mangelhaft. Er sieht in dem Vertrag keine Verpflichtung für die Eigentümer, kleine Wohnungen mit einer Wohnfläche um 50 m² zu schaffen. Schon jetzt sei zu beobachten, dass viele Mieterinnen und Mieter die Siedlung verlassen. Nach Ansicht der Initiative planen die Eigentümer an den Bedürfnissen der Mieterinnen und Mieter vorbei. Er zitiert aus der Bürgerschaftsdrucksache Nr. 20/3463 zur Evokation, dass die Wohnungen aus den Jahren 1942 bzw. 1952 durchschnittlich 49 m² groß und auf Grund der baulich schlechten Grundsubstanz aus den Nachkriegsjahren und der geringen Wohnungsgrößen die Wohnungen nicht mehr markt- und nachfragegerecht seien. Dagegen stehe im Protokoll der Abstimmung der Träger öffentlicher Belange im Rahmen des bezirklichen Bebauungsplanverfahrens vom März 2009, dass auf Grund von kontinuierlichen, kleinteiligen Modernisierungen und vereinzelten Wohnungszusammenlegungen ein guter Zustand der Anlage erhalten werden konnte. Er betont, dass momentan ein über Jahre gewachsenes Quartier mit zweigeschossiger Wohnbebauung existiere. Seit Jahrzehnten seien Siedlung und Häuser aneinander angepasst. Die Eigentümer weigerten sich auf die vielen Nachfragen von Bürgerinnen und Bürgern klare Aussagen zum Erscheinungsbild der neuen Bebauung zu geben. Der Funktionsplan sei nicht verbindlich und alle Möglichkeiten des Bebauungsplans könnten von den Eigentümern der Siedlung voll ausgeschöpft werden. Der Erhalt der Fauna und Flora in der Siedlung werde fast völlig ausgeblendet. Er befürchtet, dass der Bebauungsplan das Quartier völlig verändern könnte. Eine wohnliche Vorstadtsiedlung könnte einer Großsiedlung geopfert werden. Er bittet darum, der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs nicht zuzustimmen.

Frau Schenkewitz vom Mieterbeirat der Wulffschen Siedlung spricht sich für den Bebauungsplan aus. Sie weist darauf hin, dass die Eigentümer auf Grund des bestehenden Planrechts ohne Rücksprache mit dem Mieterbeirat agieren könnten. Sie hebt den von den Eigentümern im Städtebaulichen Vertrag zugesicherten Kündigungsschutz hervor. Die mit dem Städtebaulichen Vertrag für die Mieterinnen und Mieter erreichten Errungenschaften dürften nicht wieder aufgegeben werden. Sie bittet darum, der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs zuzustimmen.

Herr Sachs bedankt sich für die beiden Redebeiträge.

Frau Sudmann geht auf den Punkt im Redebeitrag von Herrn Lau ein, wonach keine zusätzlichen Wohneinheiten über die Anzahl der momentan bestehenden hinaus entstehen müssen. Der geförderte Wohnungsbau würde nur im zusätzlichen Wohnungsanteil entstehen. In diesem Zusammenhang fragt sie, wie der Bau neuer Wohnungen, insbesondere die Errichtung von öffentlich geförderten Wohnungen, in der Siedlung sichergestellt werden könne.

Herr Djürken-Karnatz erklärt, dass von den Eigentümern die Initiative für die Aufstellung des Bebauungsplans zum Bau neuer Wohnungen ausgegangen ist. Das geltende Planrecht gestattet lediglich eine zwei-geschossige Bauweise mit schmalen Baukörperfestsetzungen. Ob hier im Rahmen von Befreiungen im Bauantrag Ausnahmen möglich gewesen wären, ist nicht gesichert und nur bedingt zu erwarten. Mit dem bestehenden Baurecht können somit nicht mehr Wohnungen neu errichtet werden. Die Eigentümer zeigen daher Interesse an der Errichtung von neuen Wohnungen über die Anzahl der bestehenden Wohnungen hinaus.

Herr Duge kritisiert, dass eine Untergrenze für die Anzahl der neuen, über die momentane Bestandszahl hinaus zu errichtenden Wohnungen nicht definiert wurde. Es könnten dort wenige größere Wohnungen gebaut werden, ohne dass dort zusätzliche und insbesondere mit öffentlichen Mitteln finanzierte Wohnungen errichtet würden. Er fragt nach der rechtlichen Qualität der einseitigen ergänzenden Erklärung zum Städtebaulichen Vertrag.

Herr Djürken-Karnatz erklärt, dass die ergänzende Erklärung zum Städtebaulichen Vertrag kein Bestandteil des Vertrages ist und damit nicht § 3 des Städtebaulichen Vertrages (Vertragsstrafen) unterliegt.

Herr Dr. Freitag als Vorsitzender des Stadtentwicklungsausschuss der Bezirksversammlung Hamburg-Nord sieht keinen Anlass zum Misstrauen gegenüber der ergänzenden Erklärung der Eigentümer. Er hält das Senatsbebauungsplanverfahren mit einer öffentlichen Plandiskussion nicht für undemokratisch und auch nicht für unsozial, schließlich sei es richtig, an dieser Stelle neue, moderne Wohnverhältnisse zu schaffen. Er gibt zu bedenken, dass das geltende Planrecht fatale Folgen für die Mieterinnen und Mieter haben könnte. Er empfiehlt, der öffentlichen Auslegung zuzustimmen.

Frau Sudmann betont, dass auch viele Mieterinnen und Mieter aus der Siedlung sich gegen den Bebauungsplan-Entwurf ausgesprochen haben. Viele Mieterinnen und Mieter befürchten, dass sie die neu errichteten Wohnungen bei gleicher Größe nicht bezahlen könnten. Sie spricht sich weiterhin dafür aus, den öffentlichen geförderten Wohnungsbau im Bebauungsplan zu sichern. Sie fragt nach der Bedeutung der Regelung im § 2 Absatz 1 letzter Satz des Städtebaulichen Vertrags, wonach bei einer Realisierung von 50 Prozent der durch den Bebauungsplan Langenhorn 73 zusätzlichen ermöglichten Wohneinheiten die Eigentümer auch mindestens 50 Prozent der geförderten Wohneinheiten verwirklicht haben müssen. Sie geht davon aus, dass solange sich die Eigentümer mit Abriss und Neubau innerhalb der bestehenden Anzahl von 546 Wohneinheiten bewegen, keine öffentlich geförderten Wohnungen gebaut werden müssen.

Herr Djürken-Karnatz weist darauf hin, dass die Eigentümer großes Interesse daran haben, mit öffentlichen Mitteln geförderte Wohnungen zu errichten, zumal die Förderbedingungen derzeit sehr gut sind. Im Bebauungsplan-Entwurf sind die Baugrenzen für nur zwei völlig neue Gebäude vorgesehen. Ansonsten werden nur Baukörper auf derzeit bestehen Gebäuden ausgewiesen.

Herr Duge hält das vom Senat evozierte Bebauungsverfahren vor dem Hintergrund des Bürgerentscheids für problematisch. Auch angesichts des langen Entwicklungszeitraums wäre es besser gewesen, ein Sanierungsgebiet mit einem Sanierungsbeirat einzurichten. Er warnt davor, Investoren, die versichern, öffentlich geförderte Wohnungen zu bauen, zu vertrauen. Er sieht in dem Städtebaulichen Vertrag zu viel Spielraum. Sofern eine Gesellschaft im Vermögen nur das Grundstück hält, könnte die Gesellschaft ohne die Mitsprache der Stadt verkauft werden. Die rechtliche Verpflichtung der Beteiligung der Stadt bei Verkauf der Gesellschaft fehlt im Städtebaulichen Vertrag. Ein neuer Eigentümer muss sich an die Erklärungen früherer Eigentümer nicht gebunden fühlen.

Herr Djürken-Karnatz stellt klar, dass im vorliegenden Fall die Voraussetzungen nach § 136 Baugesetzbuch für die Ausweisung eines Sanierungsgebietes nicht erfüllt sind. Die Stadt hat sich einen Vorbehalt für den Fall des Verkaufs der Grundstücke im Städtebaulichen Vertrag einräumen lassen. Bei einem Eigentümerwechsel gelten die Verpflichtungen des bisherigen Eigentümers für den neuen Eigentümer weiter. Alle Rechte und Pflichten aus dem Städtebaulichen Vertrag werden von einem neuen Eigentümer übernommen.

Herr Kienscherf erinnert sich nicht daran, dass in der letzten Legislaturperiode von der damaligen Stadtentwicklungssenatorin, Frau Hajduk, für das Gebiet der Siedlung Wulffsgrund die Ausweisung eines Sanierungsgebiets gefordert wurde. Der bezirkliche Bebauungsplan-Entwurf sah große Veränderungen vor, während der aktuelle Bebauungsplan-Entwurf sich weitestgehend an den bestehenden Baugrenzen orientiert. Es werden im Bebauungsverfahren unterschiedliche Interessenslagen, die von dem Mieterbeirat und der Initiative vertreten werden, deutlich. Das Verfahren der Evokation durch den Senat wurde auf Grund der gesamtstädtischen Relevanz des Bebauungsplans gewählt. Die Eigentümer haben auf Grund des bestehenden Planrechts Rechte, die nicht im Interesse der Mieterinnen und Mieter umgesetzt werden könnten. Mit dem Bebauungsplan könne eine neue Siedlung mit einer hohen Wohnqualität errichtet werden, in der sowohl kleinere Wohnungen als auch Wohnraum für Familien geschaffen werden. Altersgerechtes und barrierefreies Wohnen werde in der Siedlung zukünftig an Bedeutung gewinnen.

Frau Sudmann spricht sich weiterhin dafür aus, den Bau von öffentlich geförderten Wohnungen im Bebauungsplan festzusetzen. Die Festsetzungen würden es für Investoren nicht attraktiv machen, andere als öffentlich geförderte Wohnungen zu bauen. Sie fragt, wie viele Wohnungen mit einer Wohnfläche unter 50 m² errichtet werden sollen. Ferner fragt sie nach den unterschiedlichen Wahrnehmungen zum Zustand der Siedlung, auf die Herr Lau in seinem Redebeitrag hingewiesen hat. Die Initiative habe Ideen vorgelegt, wie Wohnungen im schlechten Zustand saniert und Wohnungen im guten Zustand erhalten werden könnten.

Herr Djürken-Karnatz führt aus, dass sich zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht sagen lässt, wie viele kleine Wohnungen mit einer Wohnfläche unter 50 m² in der Siedlung neu entstehen werden. Welche Wohnungen benötigt werden, wird mit einer Mieterbedarfsbefragung ermittelt werden. Danach werden die Eigentümer mitteilen, wie sie den Umsetzungsprozess beginnen werden. Es gibt sowohl Wohnungen in einem schlechteren als auch besseren Zustand. Er macht in diesem Zusammenhang auf den langen Umsetzungszeitraum aufmerksam. Viele Wohnungen werden heute noch sowohl vom Zustand als auch von der Größe und vom Zuschnitt her als ausreichend angesehen. In zehn Jahren würde aber auch für diese Wohnungen eine umfangreiche Sanierung erforderlich. Die Schaffung von neuen, zusätzlichen Wohnraum wird durch den Bebauungsplan ermöglicht. Die Eigentümer sind auf Grund der Kostenübernahmeerklärung bereit, viel Geld in die Finanzierung zur Umsetzung des Bebauungsplans zu investieren. An welcher Stelle der zusätzliche Wohnraum geschaffen wird, können die Eigentümer heute noch nicht vorhersagen. Dies liegt auch daran, dass ein Kündigungsschutz für viele Mieterinnen und Mieter ausgesprochen wurde.

Herr Duge weist auf die Formulierung im Protokoll von der 21. Kommissionssitzung am 20. August 2013 hin, in der es heißt, dass im Städtebaulichen Vertrag auch geregelt werden soll, dass ein Mindestanteil von 50 Prozent an kleineren Wohnungen (rund 50 bis 70 m² groß) in der Siedlung errichtet werden. Er fragt, ob sich diese Formulierung im Städtebaulichen Vertrag wiederfindet. Seiner Ansicht nach seien die Interessen der Stadt, zusätzlichen Wohnraum zu schaffen, nicht gesichert. Die einseitige Erklärung der Eigentümer sei nicht rechtlich verbindlich.
Er rät dazu, den Städtebaulichen Vertrag mit den Eigentümern nach zu verhandeln, um die Interessen der Stadt darin konkreter zu fassen.

Herr Dr. Duwe erinnert daran, dass es in der heutigen Sitzung um die Zustimmung zur öffentlichen Auslegung geht. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung können Einwendungen gegen den Bebauungsplan-Entwurf abgegeben werden. Die FDP-Fraktion sieht keine Argumente gegen eine öffentliche Auslegung und wird der Auslegung zustimmen.

Herr Dr. Osterburg fragt, welche Vertragsstrafen im Städtebaulichen Vertrag vereinbart sind.

Herr Duge gibt zu bedenken, dass nach der öffentlichen Auslegung die Vorweg-genehmigungsreife eintreten könne. Er hält es nicht für verantwortungsvoll und auch nicht im Interesse der Stadt, der öffentlichen Auslegung zuzustimmen, auf der die Vorweg-genehmigungsreife folgt, aus der wiederum der Rechtsanspruch zur Stellung von Bauanträgen resultiert.

Herr Hamann bemängelt, dass die Art und Weise der Diskussion weniger sachlich geführt werde, seit die Sitzung der Kommission für Stadtentwicklung öffentlich sind. Die CDU-Fraktion hält die Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs für rechtlich und sachlich richtig und wird ihre Zustimmung zur öffentlichen Auslegung geben.

Frau Sudmann sieht keine Gründe für eine Zustimmung zur öffentlichen Auslegung und zu dem Petitum der SPD-Abgeordneten.

Herr Sachs ruft das Petitum der SPD-Abgeordneten auf und bittet um eine Aussprache vor der Abstimmung zur Annahme des Petitums.

Herr Duge kritisiert, dass das Petitum erst kurz vor der Sitzung per E-Mail versandt und in der Sitzung als Tischvorlage den Kommissionsmitgliedern vorgelegt wurde. Er habe nicht die Zeit gehabt, den Inhalt des Petitums prüfen zu können. Seiner Meinung nach zeige das Petitum, dass Defizite vorhanden seien.

Herr Hamann versteht nicht, was mit dem Petitum zum Ausdruck gebracht werden soll. Es sieht keine Notwendigkeit für den Antrag.

Herr Kienscherf hält die Vorlage des kurzgefassten Petitums in Form einer Tischvorlage für akzeptabel und erläutert das Petitum, mit dem der Senat ersucht werde, im Rahmen des weiteren Bebauungsplanverfahrens und im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplans dafür Sorge zu tragen, dass

1. die Mieterschutzzusagen auch eingehalten und umgesetzt werden,
2. der angekündigte Sozialplan zur Umzugsphase vorgelegt und der Kommission für Stadtentwicklung zur Kenntnis gegeben wird sowie
3. unabhängig von den rechtlichen Regelungen entsprechend der bisherigen Ankündigungen eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen auch tatsächlich errichtet wird.

Mit den ersten beiden Punkten soll der Schutz der Mieterinnen und Mieter in der Siedlung gestärkt werden. Der dritte Punkt dient der Sicherstellung, dass bei einer Erhöhung der Wohnungsanzahl in der Siedlung unabhängig von den Vorgaben der Stellplatzrichtlinie auch ausreichend Stellplätze hergestellt werden müssen.

Herr Sachs lässt zunächst über das Petitum der SPD-Abgeordneten zur Sitzung der Kommission für Stadtentwicklung am 28. Oktober 2013 den Bebauungsplan Langenhorn 73 betreffend abstimmen. Er stellt fest, dass dem Petitum bei zwei Enthaltungen und einer Nichtbeteiligung an der Abstimmung zugestimmt wird.

Herr Sachs lässt sodann über die Drucksache Nr. 2013/08 abstimmen. Er stellt fest, dass der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans-Entwurfs Langenhorn 73 (Siedlung Wulffsgrund) bei zwei Gegenstimmen zugestimmt wird.

3. Bebauungsplan-Entwurf
HafenCity 11 (Baakenhafen)
- Zustimmung zur öffentlichen Auslegung -
Drucksache Nr. 2013/07

Frau Ehlers stellt den Bebauungsplan-Entwurf HafenCity 11 (Baakenhafen) vor und weist darauf hin, dass in der Sitzung der Kommission für Stadtentwicklung am 28. Januar 2013 über das Ergebnis der öffentlichen Plandiskussion vom 19. November 2012 berichtet wurde. In der heutigen Sitzung wird um die Zustimmung zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs HafenCity 11 gebeten.

Mit rund 1.800 Wohnungen wird mit dem Baakenhafenquartier das bisher größte Wohnungsbaugebiet der HafenCity entstehen. Ein Drittel der Wohnungen soll im öffentlich geförderten Wohnungsbau entstehen, davon ein Drittel im 1. Förderweg. Es werden auch Wohnungen in einem preisgedämpften Segment und durch Baugemeinschaften entstehen. Das zukünftige Quartier weist eine beiderseitige Wasserlage auf und liegt am mit 1,2 km Länge längsten Hafenbecken der HafenCity. Der Funktionsplan ist aus einem städtebaulichen Wettbewerb hervorgegangen, den die HafenCity Hamburg GmbH im Einvernehmen mit der BSU ausgelobt hat. Der Wettbewerbssieger APB Architekten hat seinen Entwurf in Zusammenarbeit mit der BSU und der HafenCity Hamburg GmbH zu einem Funktionsplan weiterentwickelt, der die Grundlage für den Bebauungsplan-Entwurf bildet. Teil des Funktionsplans ist ein Nutzungskonzept. Im Quartier am Baakenhafen sind rund 297.000 m² Bruttogeschossfläche geplant, davon 200.000 m² für die Wohnnutzung. Über die Wohnnutzung hinaus werden rund 58.000 m² Bürofläche und rund 29.000 m² für Dienstleistungen, wie Einzelhandel und Gastronomie (überwiegend im Erdgeschossbereich), Freizeitnutzungen sowie Hotels, geplant. Insgesamt sollen in dem Quartier 2.500 Arbeitsplätze entstehen. Auf rund 9.000 m² Bruttogeschoßfläche wird ein Bildungszentrum mit Grundschule und Kindertagesstätte realisiert.

Der Wettbewerb zu den Wasserhäusern wurde im Sommer 2012 entschieden. Es gab drei Preisträger: 1. Shigeru Ban Architects (Tokio / Paris), 2. Studio Gang Architects (Chicago) und 3. Szyszkowitz-Kowalski + Partner ZT GmbH (Graz). Ziel ist es, die Entwürfe in Kombination zu verwirklichen, wobei im westlichen Auftakt zum Ensemble zwei Wasserhäuser vom Büro Szyszkowitz-Kowalski + Partner ZT GmbH entstehen sollen. Daran anschließend sollen vier Wasserhäuser vom Büro Shigeru Ban Architects errichtet werden. Ferner ist geplant, im hinteren Bereich des Baakenhafens (außerhalb des Bebauungsplangebiets) ein Hochhaus vom Büro Studio Gang Architects zu platzieren.

Als zweiter Wettbewerb wurde ein freiraumplanerischer Wettbewerb durchgeführt, den das Büro Atelier Loidl Landschaftsarchitekten aus Berlin gewonnen hat. Aus dem Wettbewerbsentwurf ist ein Vorentwurf herausgearbeitet worden, der nach der Behördenabstimmung Teil des Bebauungsplan-Entwurfs geworden ist.

Ein weiterer Wettbewerb befasste sich mit der Fußgängerbrücke zu der Freizeitinsel im Baakenhafenbecken, den das Büro gmp Architekten von Gerkan, Marg und Partner aus Hamburg im Sommer 2013 gewonnen hat.

Ferner wurde für das bereits anhand gegebene Baufeld 81 ein Wettbewerb durchgeführt. Dort soll auf rund 12.000 m² Bruttogeschossfläche neben Wohnungen auch ein Hotel entstehen. 5.000 m² Bruttogeschoßfläche werden im öffentlich geförderten Wohnungsbau realisiert. Den Wettbewerb haben mehrere Büros gewonnen, die jeweils einzelne Abschnitte des Blocks umsetzen werden. Das Hotel wird vom Büro KBNK Architekten GmbH aus Hamburg geplant, während die Wohnbebauung vom Büro Baumschlager & Eberle be GmbH aus Berlin und vom Büro Prof. Friedrich Planung pfp Architekten aus Hamburg entworfen wird. Für das Baufeld 80 wird zurzeit ein Ausschreibungsverfahren durchgeführt. Im zentralen Bereich im südlichen Baakenhafenquartier liegen die Ausschreibungsabschnitte 1 und 2, die im Sommer 2013 in die Ausschreibung gegangen sind. Die Angebote werden Ende November 2013 vorliegen. Die Anhandgabe für die Baufelder ist bis zum Frühjahr 2014 vorgesehen.

Frau Ehlers weist ihren Vortrag abschließend auf zwei Änderungen im Bauungsplan-Entwurf gegenüber der mit der Einladung zu dieser Sitzung verschickten Fassung hin. Zum einen können die barrierefreie Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen der allgemeinen Wohn- und der Mischgebiete sowie die Herstellung von barrierefreien Zugängen zu allen Kinderspiel- und Freizeitflächen auf Grund einer fehlender Rechtsgrundlage nicht über den Bebauungsplan geregelt werden (Verordnungstext § 2 Nr. 23). Die Barrierefreiheit der Grundstücksgestaltung und der Zugänge wird über die Hamburgische Bauordnung gewährleistet. Zum anderen wird nun durch den Bebauungsplan das Wohnen in den Erdgeschossen für einzelne weiter zurückliegende Bereiche nicht mehr ausgeschlossen, für die das Nutzungskonzept des Funktionsplans die Wohnnutzung im Erdgeschoss vorgesehen hat.

Herr Dr. Osterburg fragt nach den Anteilen der öffentlich geförderten Wohnungen, die im 1. Förderweg, im preisgedämpften Segment und im 2. Förderweg im Baakenhafenquartier errichtet werden sollen. Ferner fragt er nach der aktuelle Miethöhe im preisgedämpften Segment.

Herr Schultz-Berndt erläutert, dass der Umfang des preisgedämpften Wohnungsbaus nicht von vorn herein festgelegt ist, sondern sich im Rahmen der eingehenden Angebote für die Ausschreibungsabschnitte ergeben wird. Die Höhe der Anfangsmiete im preisgedämpften Segment wird mit 11,50 Euro/m² (brutto kalt) vorgegeben. Mindestens ein Drittel der öffentlichen geförderten Wohnungen wird im 1. Förderweg errichtet werden. Korrespondierend dazu werden zwei Drittel der öffentlich geförderten Wohnungen im 2. Förderungsweg und im preisgedämpften Segment errichtet werden. Die Wohnungen im preisgedämpften Segment werden nicht mit öffentlichen Mitteln direkt gefördert; die Förderung spiegelt sich in vergünstigten Grundstückskaufpreisen wieder. Die übrigen Flächen stehen den freifinanzierten Mietwohnungsbau und dem Eigentumswohnungsbau zur Verfügung.

Frau Sudmann fragt, wie der Nachlass beim Kaufpreis für die Grundstücke für den preisgedämpften Wohnungsbau festgelegt wird.

Herr Schultz-Berndt erklärt, dass die Ausschreibungen zu 70 Prozent nach Konzeptelementen und zu 30 Prozent nach Preisgeboten entschieden werden. In den Bereichen, wo der preisgedämpfte Wohnungsbau vorgesehen ist, werden die Angebote der Bieter das Grundstückspreisniveau wiederspiegeln.

Herr Patzer fragt, wie die Verschmutzung der Freizeitinsel durch bei Hochwasser angeschwemmtes Treibgut vermieden werden kann.

Herr Schultz-Berndt weist darauf hin, dass die Freizeitinsel mit einer Böschung ins Baakenhafenbecken abfällt. Das Material, aus der die Böschung bestehen wird, darf keine Auffangbereiche für durch den Tidenhub in das Hafenbecken geschwemmtes Treibgut bilden.

Herr Dr. Osterburg empfiehlt, dass je Baufeld ein Drittel der Wohnungen mit öffentlichen Mitteln gefördert werden und der preisgedämpfte Wohnungsbau nicht in das Drittel des geförderten Wohnungsbaus einbezogen wird. Er sieht es als problematisch an, dass das Architekturbüro, das den zweiten Preis im Wettbewerb für die Wasserhäuser gewonnen hat, wahrscheinlich nur ein Haus entwerfen soll, das darüber hinaus nicht zu den Wasserhäusern im westlichen Baakenhafen gehören wird.

Frau Ehlers erläutert, dass das Juryergebnis im Wettbewerb für die Wasserhäuser eine Kombination der Entwürfe der ersten drei Preisträger vorsah. Es ist noch nicht abschließend entschieden, an welcher Stelle und mit welchem Anteil welcher Entwurf realisiert werden kann.

Herr Polkowski ergänzt, dass sich noch nicht sagen lässt, welches Haus an welcher Stelle gebaut werden kann. Die HafenCity Hamburg GmbH muss Investoren finden, die dicht an den drei ersten Wettbewerbsergebnissen Wasserhäuser realisieren wollen. Sollten überhaupt Wasserhäuser gebaut werden, dann stehen diese allerdings an der Stelle, wo sie der Bebauungsplan vorgesehen hat; die Gestaltung der Wasserhäuser ist aber nicht Gegenstand des Bebauungsplans.

Herr Kienscherf betont, dass der aus dem Drittelmix resultierende Anteil an öffentlich geförderten Wohnungen zu einer guten Durchmischung in der HafenCity führen werde, zumal die öffentlich geförderten Wohnungen an allen Stellen im Plangebiet gebaut werden können.

Herr Dr. Osterburg kritisiert, dass die Bauanträge für die HafenCity in der BSU bearbeitet werden und das Bezirksamt Hamburg-Mitte lediglich über die Ergebnisse in Kenntnis gesetzt wird.

Frau Sudmann fragt im Zusammenhang mit der Energieversorgung im Plangebiet, die überwiegend aus regenerativen Energiequellen stammen soll, ob der Bau eines Heizkraftwerkes zur Versorgung der Gebäude im Plangebiet vorgesehen ist.

Herr Schultz-Berndt antwortet, dass bereits 2009 die östliche HafenCity, wie schon zuvor die westliche HafenCity, als lokales Wärmeversorgungsnetz ausgeschrieben wurde. Die Firma, die die Ausschreibung für die Warmwasserversorgung in der östlichen HafenCity für sich entscheiden konnte, bietet ein gemischtes Konzept mit den Komponenten Biomethan, Holzpellets, Wärmepumpen und anderen regenerativen Energiequellen. Im Rahmen dieses Versorgungskonzeptes wird im ersten Schritt für die Energieversorgung der östlichen HafenCity ein Heizwerk am Oberhafen errichtet werden. Im weiteren Entwicklungsprozess werden im Bereich des Baakenhafens weitere Energietechniken zum Einsatz kommen, die momentan noch nicht feststehen. Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass sich alle Gebäude im Plangebiet an dieses Wärmenetz angeschlossen werden müssen. Zudem wird der Anschlusszwang aller Gebäude im Baakenhafenquartier über die Grundstückskaufverträge gesichert werden.

Herr Sachs stellt fest, dass es zum Tagesordnungspunkt 3 keine weiteren Wortbeiträge gibt. Er lässt über die Drucksache Nr. 2013/07 abstimmen. Er stellt fest, dass der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans-Entwurfs HafenCity 11 (Baakenhafen) bei einer Gegenstimme und einer Enthaltung zugestimmt wird.

4. Verschiedenes

Herr Haberlandt weist darauf hin, dass die nächste Sitzung am 16. Dezember 2013 vorgesehen ist.

Zum Tagesordnungspunkt 4 gibt es keine weiteren Wortbeiträge. Herr Sachs schließt um 21.10 Uhr die Sitzung.

Haberlandt
(Protokoll)

Sachs
(Vorsitzender)

Anlagen:

1. Einseitige ergänzende Erklärung zum Städtebaulichen Vertrag zu den Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplan-Entwurfs Langenhorn 73 vom 25. Oktober 2013

2. Petitum der SPD-Abgeordneten zur Sitzung der Kommission für Stadtentwicklung am 28. Oktober 2013 betreffend Bebauungsplan-Entwurf Langenhorn 73

Anlage 1 zum Protokoll über die 28. Sitzung der Kommission für Stadtentwicklung am 28. Oktober 2013

Einseitige ergänzende Erklärung zum Städtebaulichen Vertrag zu den Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs Langenhorn 73

Ergänzend zu den Inhalten des § 2 Nr. 1 – 3 des städtebaulichen Vertrages vom 25.März 2013 erklären die:

1. Aufbau und Handelsgesellschaft mbH Hospitalstraße 33, 70174 Stuttgart,
eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Stuttgart unter HRB 735519
- nachfolgend „**Handelsgesellschaft**" genannt -

2. Erste KG HAWOBAU Hamburger Wohnungsbau und –Verwaltung GmbH & Co Meßberg 1, 20095 Hamburg,
eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg unter HRA 41720
- nachfolgend „**Erste KG**" genannt -

3. Zweite KG HAWOBAU Hamburger Wohnungsbau und –Verwaltung GmbH & Co Wulffsgang 4, 22419 Hamburg,
eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg unter HRA 92566
- nachfolgend „**Zweite KG**" genannt -

4. Dritte KG HAWOBAU Hamburger Wohnungsbau und –Verwaltung GmbH & Co Wulffsgang 4, 22419 Hamburg,
eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg unter HRA 92702
- nachfolgend „**Dritte KG**" genannt -

- nachfolgend 1. bis 4. „**Eigentümer**" genannt -

zum Schutz der Mieterinnen und Mieter in der Wulffschen-Siedlung, bei der Umsetzung der durch den B-Plan Langenhorn 73 ermöglichten Bebauung, nachfolgend aufgeführte Zusagen verbindlich einzuhalten.

- Ein besonderer Schutz wird allen Mieterinnen und Mietern mit einem Lebensalter von über 65 Jahren zugesagt. Allen Mietern dieser Altersgruppe mit unbefristeten Mietverträgen, die das Kündigungsschutzangebot vom 30.9.2011 bisher nicht angenommen haben, bieten die Eigentümer einen entsprechenden Kündigungsschutz durch privatrechtliche Vereinbarungen an. Allen weiteren Mietern mit unbefristeten Mietverträgen, die das Kündigungsschutzangebot vom 30.9.2011 bisher nicht angenommen haben und die als besondere Härtefälle zu betrachten sind, bieten die Eigentümer ebenfalls einen entsprechenden Kündigungsschutz im Rahmen von privatrechtlichen Vereinbarungen an.

- Die Quote des im städtebaulichen Vertrag vereinbarten öffentlich geförderten Wohnungsneubaus beträgt derzeit 60% (90 von bis zu 150 neuen Wohnungen). Die Aufbau- und Handelsgesellschaft mbH wird darüber hinaus im zweiten Förderweg (ohne Belegungsbindung) zusätzlich weitere 10 öffentlich geförderte Wohnungen errichten. Damit wären 100 Wohnungen der bis zu 150 neu zu errichtenden Wohnungen öffentlich gefördert.

- Die Eigentümer bestätigen, dass weder der Neubau von Eigentumswohnungen, noch der Weiterverkauf von Wohnungen an Dritte geplant ist; alle Eigentümer der Wulffschen Siedlung sind seit vielen Jahrzehnten Bestandshalter. Die Eigentümer weisen darauf hin, dass für Sie über die gesetzlichen Maßgaben hinausgehende Einschränkungen ihres Eigentums nicht in Frage kommen.

- Die Eigentümer planen in den ersten Monaten des Jahres 2014 eine generelle Mieter-Bedarfsbefragung durchzuführen. Die Mieterbefragung wird zusammen mit dem Mieterbeirat erfolgen und soll zum Ziel haben, die Wohnungswünsche der Mieter möglichst detailliert zu erfassen. Daraus resultieren können allgemeine Rahmenbedingungen zu Umzugshilfen zu denen der Mieterbeirat kunsultiert wird. Es ist beabsichtigt, sich dabei thematisch an einschlägigen Regelwerken, wie z.B. am Sozialplan für Sanierungs- und Stadterneuerungsgebiete in Hamburg (Neufassung 1996) zu orientieren. Inhaltlich ist eine Aktualisierung und Anpassung an das konkrete Projekt erforderlich.

- Barrierearme und barrierefreie Seniorenwohnungen gehören selbstverständlich in den angestrebten Wohnungsmix. Ebenso besteht die Absicht durch eine Anzahl an größeren Wohnungen auch für familiengerechten Wohnraum zu sorgen. Erst nach einer konkreteren Planung besteht allerdings die Möglichkeit hierzu detailliertere Zahlen zu benennen. Die Eigentümer werden sich dabei an den Wünschen der Bestandsmieter und an künftigen Markterfordernissen orientieren. Hierbei spielt die künftige Altersentwicklung eine wichtige Rolle. In der angekündigten Mieter-Bedarfsbefragung werden die Eigentümer den differenzierten Wohnungsbedarf erfragen. Ziel ist die Schaffung von einem Mix an Wohnungen von unter 50 m² bis zu Wohnungsgrößen von 80- 100 m², vereinzelt ggf. auch größer.

Hamburg, den 23.10.2013

Christian Holz / ppa. Birgit Martin
handelnd nicht im eigenen Namen
sondern als
Geschäftsführer / Prokuristin
für die Aufbau und Handelsgesellschaft mbH

Hamburg, den 25.10.2013

Thomas Haas-Rickertsen
handelnd nicht im eigenen Namen,
sondern als alleinvertretungsberechtigter
Geschäftsführer für die Erste KG
HAWOBAU Wohnungsbau und –Verwaltung GmbH & Co.

Hamburg, den 25.10.2013

Thomas Haas-Rickertsen
handelnd nicht im eigenen Namen,
sondern als alleinvertretungsberechtigter
Geschäftsführer für die Zweite KG
HAWOBAU Wohnungsbau und –Verwaltung GmbH & Co.

Hamburg, den 25.10.2013

Thomas Haas-Rickertsen
handelnd nicht im eigenen Namen,
sondern als alleinvertretungsberechtigter
Geschäftsführer für die Dritte KG
HAWOBAU Wohnungsbau und –Verwaltung GmbH & Co:

Anlage 2 zum Protokoll über die 28. Sitzung der Kommission für Stadtentwicklung am 28. Oktober 2013

Petitum der SPD-Abgeordneten zur Sitzung der Kommission für Stadtentwicklung am 28.10.13

Betr. Bebauungsplan Langenhorn 73

Im März 2012 wurde das Verfahren zum Bebauungsplan Langenhorn 73 vom Senat evoziert. Die Evokation war im gesamtstädtischen Interesse nachvollziehbar – auch wenn eine Evokation die absolute Ausnahme in der bezirklichen Dembokratie bleiben muss, insbesondere dann, wenn ein Bürgerentscheid vorangegangen ist. Die Schaffung neuer bezahlbarer Wohnungen verknüpft mit weitreichendem Schutz der Bestandsmieter ist im Interesse der Mieterschaft und der gesamten Stadt.

Es war jedoch auch immer klar, dass nach einer solchen Evokation im Anschluss an einen Bürgerentscheid die Belange aller Beteiligten und vor allem der unmittelbar Betroffenen umfassend mit einzubeziehen sind. Insbesondere die gemachten Zusagen zum Mieterschutz galt es, aufrecht zu erhalten und zu erweitern, denn viele Bewohnerinnen und Bewohner der Wulffschen Siedlung waren mit der Situation nach dem Bürgerentscheid und der Evokation verunsichert.

Im Rahmen der weiteren politischen Erörterung des Bebauungsplanes Langenhorn 73 sowie der Verhandlungen gemeinsam mit dem Mieterbeirat sowie der Initiative haben die Eigentümer weitere, durchaus weitgehende Zusagen zum Mieterschutz gemacht. Diese Zusagen – die nunmehr auch ausdrücklich gegenüber der BSU verbindlich bestätigt worden sind - werden ausdrücklich begrüßt. Die Mieterinnen und Mieter erhalten dadurch die Sicherheit, bei einem eventuellen Umzug eine neue Wohnung nach ihren Bedürfnissen zu erhalten, da Veränderungen nunmehr grundsätzlich nur einvernehmlich zwischen Mieterinnen und Mietern und Eigentümern erfolgen können. Hierzu trägt insbesondere der erweiterte Kündigungsschutz bei.

Der vorgelegte Entwurf des Bebauungsplans nimmt die Forderung auf, auch im Rahmen des Neubaus die heutige städtebauliche Struktur der Siedlung im Wesentlichen zu erhalten. Damit wird eine wesentliche Forderung zum Erhalt des Gartenstadt-Charakters erfüllt. Gleichzeitig sind 150 zusätzliche Wohnungen geplant, von denen 100 öffentlich gefördert sein werden. Auch hier gab es Bewegung auf Eigentümerseite, der Anteil der öffentlich geförderten, neuen Wohnungen wurde im Zuge der Gespräche nochmals gesteigert.

Die Eigentümer haben deutlich gemacht, dass die Veränderungen der Siedlung im Sinne der Mieterschaft erfolgen sollen – daran werden Mieterschaft, Anwohner, der Stadtteil und die SPD-Fraktion sie messen. Die ergänzende Erklärung zum städtebaulichen Vertrag untermauert dies, sie ist als vertrauensbildende Maßnahme bei diesem strittigen Bebauungsplan richtig und wichtig. Vor diesem Hintergrund ist –zusammen mit dem nachfolgenden Petitum – der vorgelegte Bebauungsplanentwurf für die SPD-Fraktion zustimmungsfähig.

Der Senat wird darüber hinaus ersucht,

im Rahmen des weiteren Bebauungsplanverfahrens und im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes dafür Sorge zu tragen,

1. dass die Mieterschutzzusagen auch eingehalten und umgesetzt werden,
2. dass der angekündigte Sozialplan zur Umzugsphase vorgelegt und der Kommission für Stadtentwicklung zur Kenntnis gegeben wird, sowie
3. dass unabhängig von den rechtlichen Regelungen entsprechend der bisherigen Ankündigungen eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen auch tatsächlich errichtet wird.